

30 alle 21/03/2026



TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
A SEGUITO DI APPROFONDIMENTO ISTRUTTORIO
E DELLE VALUTAZIONI PRECEDENTEMENTE FORMULATE**

Procedura 51/2021 Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecutivo DOTT.SSA MILENA PALMISANO

Procedura promossa da

Contro

CTU ING. FRANCESCO MARIA SEBASTIANI

CUSTODE MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

Porto San Giorgio, 27.03.2026



Oggetto dell'approfondimento

Il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ing. Francesco Maria Sebastiani di procedere ad ulteriori verifiche in merito alla natura del vincolo ambientale insistente sull'area oggetto di esecuzione immobiliare in via Adriatica 28 a Porto Sant'Elpidio, catastalmente individuato al Foglio 2 Particella 71, nonché di accertare l'eventuale esistenza di procedimenti di caratterizzazione ambientale o bonifica già avviati, valutare l'incidenza economica degli eventuali oneri necessari ai fini della utilizzabilità edificatoria del lotto determinando infine il valore definitivo del bene nota la stima immobiliare.

Esito degli approfondimenti istruttori

Il sottoscritto CTU ha proceduto ad ulteriori approfondimenti istruttori mediante accesso agli atti presso gli enti competenti, al fine di verificare la natura del vincolo ambientale insistente sull'area oggetto di esecuzione immobiliare, nonché l'eventuale esistenza di procedimenti di caratterizzazione ambientale già avviati.

Il lotto oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risulta ricadere all'interno del Sito di Interesse Regionale "Basso Bacino del Fiume Chienti", per il quale risultano vigenti specifiche disposizioni normative in materia ambientale, con conseguente necessità, ai fini della edificabilità del lotto, di procedere alla verifica dello stato ambientale del suolo e del sottosuolo ai sensi del D.Lgs. 152/2006 – Parte IV – Titolo V, con particolare riferimento agli artt. 242 e seguenti.

Al fine di verificare l'effettiva incidenza del vincolo ambientale sull'area in oggetto, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente ad accesso agli atti presso



la Regione Marche, la quale ha chiarito che la competenza in materia risultava, attribuita al Comune di Porto Sant'Elpidio, quale ente territorialmente competente ai sensi della Legge Regionale Marche n. 13/2006 e della Legge Regionale Marche n. 44/2013, anche con riferimento alle aree ricadenti nell'ex Sito di Interesse Nazionale del Basso Bacino del Fiume Chienti.

A seguito di tale indicazione, il sottoscritto ha quindi proceduto ad accesso agli atti presso il Comune di Porto Sant'Elpidio, dal quale è emerso che la proprietà del lotto oggetto di esecuzione immobiliare aveva già avviato la procedura di caratterizzazione ambientale mediante incarico al Dott. [redacted], con

studio professionale in Porto Sant'Elpidio. Dalla documentazione acquisita emerge che il Piano di Caratterizzazione ambientale relativo all'area in oggetto è stato presentato in data 07 ottobre 2013, con successiva istruttoria tecnica e approvazione con prescrizioni nell'ambito della Conferenza dei Servizi del 01 febbraio 2019, alla quale hanno partecipato gli enti competenti, tra cui ARPAM, Comune di Porto Sant'Elpidio e Regione Marche. Le attività di caratterizzazione ambientale sono state eseguite nel corso dell'anno 2019, mediante l'esecuzione di sondaggio ambientale a carotaggio continuo fino alla profondità di circa 16 metri dal piano campagna, installazione di piezometro per il monitoraggio della falda acquifera e prelievo di campioni di terreno e acque sotterranee. Le operazioni di campionamento sono state effettuate nel periodo maggio – luglio 2019, con prelievo di campioni a differenti profondità stratigrafiche e successiva analisi chimico-fisica presso laboratorio qualificato, con riferimento ai principali parametri ambientali previsti dal D.Lgs. 152/2006. La relazione tecnica redatta dal Dott. Geol. [redacted] evidenzia che i valori analitici riscontrati risultano



generalmente inferiori alle concentrazioni soglia di contaminazione, con valori contenuti per metalli pesanti, idrocarburi e composti organici, non evidenziando situazioni di contaminazione diffusa del sito. Le indagini hanno inoltre evidenziato la sostanziale assenza di sorgenti attive di contaminazione e la compatibilità dei valori rilevati con il contesto ambientale dell'area. **Le risultanze tecniche della caratterizzazione evidenziano pertanto condizioni ambientali complessivamente favorevoli**, tali da far ritenere, allo stato attuale, limitata la probabilità di interventi di bonifica strutturati, permanendo tuttavia la necessità di completare l'iter amministrativo mediante acquisizione delle determinazioni definitive da parte di ARPAM, ai fini della restituzione del sito agli usi legittimi. Alla luce delle risultanze tecniche emerse, si evidenzia che le attività di caratterizzazione ambientale già eseguite consentono di ridurre significativamente il grado di incertezza precedentemente associato alla presenza del vincolo ambientale. Permane tuttavia la necessità di completare l'iter amministrativo mediante acquisizione delle determinazioni definitive da parte degli enti competenti, nonché eventuali integrazioni tecniche che dovessero essere richieste in sede conclusiva.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno mantenere, in via prudenziale, una previsione economica residuale connessa al completamento dell'iter ambientale e alle eventuali prescrizioni degli enti competenti, quantificata in circa **€ 15.000**, quale importo cautelativo da porre in detrazione nella determinazione del valore del bene.

Tale quantificazione, formulata in via prudenziale, tiene conto del fatto che l'istruttoria amministrativa risulta allo stato non ancora definitivamente conclusa



e che, pertanto, permangono margini di incertezza tecnica connessi alle eventuali determinazioni finali degli enti competenti, ed in particolare di ARPAM.

La previsione di un importo cautelativo definito assume inoltre rilevanza anche sotto il profilo estimativo, in quanto la presenza di iter amministrativi ancora in corso potrebbe rappresentare, agli occhi di potenziali acquirenti, un elemento di incertezza e, conseguentemente, un possibile fattore deterrente nella partecipazione alla procedura di vendita. La quantificazione preventiva degli oneri residui consente pertanto di ridurre tale incertezza e di mantenere l'immobile maggiormente appetibile ai fini della vendita.

Tale previsione consente quindi di procedere alla rideterminazione del valore del compendio immobiliare in condizioni di maggiore certezza tecnica ed estimativa, tenendo conto degli oneri residui presumibilmente ancora necessari per la conclusione del procedimento ambientale e la definitiva utilizzabilità edificatoria del lotto.

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Alla luce degli approfondimenti istruttori svolti e delle risultanze della caratterizzazione ambientale già eseguita, il valore del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva deve essere rideterminato rispetto a quanto indicato nella relazione peritale originaria redatta dal CTU dott. Gaetano Sirocchi.

In particolare, la previsione economica indicata nella risposta al quesito 1, pari a € 71.154,00, risultava fondata su una stima prudenziale relativa ai possibili costi di caratterizzazione ambientale e di eventuale bonifica del sito. Le successive



verifiche istruttorie hanno invece accertato che la caratterizzazione ambientale è, già stata eseguita con esiti complessivamente favorevoli, rendendo pertanto tale previsione non più applicabile ai fini estimativi.

Restano invece confermati gli importi derivanti dal quesito 2, relativo agli oneri connessi ai vincoli ferroviari insistenti sull'immobile, pari a **€ 5.600,00** una tantum e € 5.760,00 annui per sei anni, nonché la previsione economica residuale pari a **€ 15.000**, determinata in via cautelativa per il completamento dell'iter amministrativo ambientale ancora in corso.

Pertanto, il valore del compendio immobiliare deve essere rideterminato partendo dal valore di stima originario pari a € 1.147.500,00, detraendo tali importi, pervenendo così ad una valutazione aggiornata e maggiormente aderente alle risultanze tecniche emerse pari a **€ 1.126.900,00**.

Porto San Giorgio 27.03.2026

Il CTU

Ing. Francesco Maria Sebastiani





Individuazione catastale F2 71



Individuazione territoriale_via Adriatica 28



Individuazione "Basso Bacino del fiume Chienti"

